



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0667-TRA-RI (DR)

Apelación en Gestión Administrativa

ALBA MARBELLA, S. A., INVERSIONES POSITIVAS S. A. y MARBELLA GOLDEN WAVE S. A., Apelantes y apelación adhesiva de MARBELLA SURF RANCH S. A.

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 1098-2011)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 394-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO. San José, Costa Rica, a las trece horas con cuarenta minutos del veintiocho de abril de dos mil quince.

Recurso de apelación presentado por los **Licenciados Carlos Solís Rodríguez y Mariela Gómez Solís**, ambos en representación de las empresas **ALBA MARBELLA, S. A.** con cédula jurídica 3-101-249301, **INVERSIONES POSITIVAS S. A.** con cédula jurídica 3-101-583701 y **MARBELLA GOLDEN WAVE S. A.** con cédula jurídica 3-101-140611 representada por el primero, así como apelación adhesiva de **MARBELLA SURF RANCH S. A.** con cédula jurídica 3-101-335121 representada por la **Licenciada Andrea González Rojas**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con quince minutos del cinco de agosto de dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Que dentro de la tramitación del expediente administrativo **No. 2008-0667-BI** el ingeniero Erick Bermúdez Ramírez, funcionario del **Subproceso de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario**, rindió dos **informes técnicos** recibidos en la Dirección de ese Registro los días 23 de mayo y 23 de agosto ambos del año 2011, relacionados con presuntas



inconsistencias existentes en las fincas de **Guanacaste 30743** y 31052, de las cuales se originan en forma directa o indirecta otros inmuebles que también evidencian inconsistencias relacionadas con una afectación a la zona marítimo terrestre, siendo que de la segunda de ellas se derivan, entre otras, las fincas de Guanacaste: 58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001 y 144489. Producto de dichos informes, la Subdirección Registral de ese Registro, mediante resolución de las 9:50 horas del 5 de setiembre de 2011 ordenó conocer en expediente separado las eventuales inconsistencias que afectan estas fincas y en razón de ello ordenó la apertura del presente expediente, **No. 2011-1098-RIM**.

SEGUNDO. Que mediante resolución dictada a las 08:15 horas del 09 de setiembre de 2011 (ver folio 051), la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario, resuelve consignar **Nota de Advertencia Administrativa** sobre las fincas: **58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001 y 144489** del Partido de Guanacaste, así como en los planos catastrados: **G-998544-2005, G-557140-1984, G-557139-1984, G-557138-1984, G-557137-1984, G-557136-1984, G-557135-1984, G-557134-1984, G-557133-1984, G-557132-1984, G-557131-1984 y G-884496-2003**.

TERCERO. Que en aplicación del Principio Constitucional del Debido Proceso, fueron conferidas las **audiencias de ley** a las partes interesadas, producto de las cuales se apersonaron al expediente: **1.-** José Pablo Fernández Narváes en representación de **Global Trust Firm S. A.** con cédula jurídica 3-101-299293, titular de la finca **68998-001** (ver folio 255). **2.-** Andrea González Rojas en representación de **Marbella Surf Ranch S. A.** con cédula jurídica 3-101-335121, titular de la finca **60178** (ver folio 258). **3.-** Fresia María Ramos Ugarte en representación de **Inmobiliaria Masol S. A.** con cédula jurídica 3-101-324271, titular de la finca **60177** (ver folio 262). **4.-** Sergio Pérez Quirós en representación de **Ojos de Yaludin Limitada** con cédula jurídica 3-102-371689, titular de la finca **58086** (ver folio 281). **5.-** Yasmina Harouchi en representación de **Alba Marbella S. A.** con cédula jurídica 3-101-249301, titular de las fincas **68999** y **69000** (ver folio 291). **6.-** María Isabel Argüello Santamaría en representación de **Wendy Helen S. A.** con cédula jurídica 3-101-143473, titular de la finca



68993 (ver folio 294). **7.-** Antonio Julio Marvez Soto en representación de **Inversiones Positivas S. A.** con cédula jurídica 3-101-583701, titular de la finca **68994** (ver folios 331 y 334). **8.-** Carlos Solís Rodríguez en representación de **Marbella Golden Wave S. A.** con cédula jurídica 3-101-140611, titular de la finca **144489** (ver folio 332). **9.-** Los titulares de las fincas **68992 (Grupo de Servicios ACAA S.A.), 68997 (Coco Brasileño CB S. A.), 68998-002 (Los Destinos del Ayer S. A.)** y **69001 (Marbella Beach Club S. A.)** fueron notificados mediante edicto, (ver folio 314).

CUARTO. Que mediante resolución de las 10:20 horas del 24 de setiembre de 2013 (ver folio 299) la Asesoría Jurídica del Registro Inmobiliario ordena la suspensión temporal del procedimiento únicamente en cuanto a la finca **68996**, derechos **001** y **002** hasta tanto sus titulares (**Richard Madorin y Anna Nietlispach**) puedan apersonarse personalmente o por medio de apoderado.

QUINTO. Que mediante resolución dictada a las catorce horas con quince minutos del cinco de agosto de dos mil catorce, la Subdirección Registral del Registro Inmobiliario, en lo que interesa, resolvió: “...Una vez firme la presente resolución: [...] 3) **CONSIGNAR INMOVILIZACIÓN en los asientos registrales de las fincas del Partido de Guanacaste matrículas número CINCUENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SEIS (58086), SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y SIETE (60177), SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO (60178), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS (68992), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (68993), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (68994), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE (68997), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (68998), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (68999), SESENTA Y NUEVE MIL (69000), SESENTA Y NUEVE MIL UNO (69001) y CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (144489), así como en los planos catastrados números G-NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO-DOS MIL CINCO (G-998544-2005), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL**



CIENTO CUARENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557140-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557139-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557138-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557137-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557135-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557134-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557133-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y DOS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557132-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y UNO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557131-1984) y G-OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS-DOS MIL TRES(G-884496-2003), la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización o bien que las partes mediante el otorgamiento de escritura pública, subsanen la inexactitud que dio origen a estas diligencias y; según sea el caso, ordene o soliciten el levantamiento de la referida inmovilización. [...] 5) Ordenar la apertura de un nuevo expediente de forma oficiosa, a los efectos de conocer sobre las inconsistencias existentes en el asiento registral de la finca del Partido de Guanacaste matrícula 114411 al encontrarse dicho asiento registral en la misma situación jurídica que todas las fincas investigadas en el presente expediente administrativo [...].”

SEXTO. Que inconformes con lo resuelto, los Licenciados **Carlos Solís Rodríguez** y **Mariela Gómez Solís**, ambos en representación de las empresas **ALBA MARBELLA, S. A.** e **INVERSIONES POSITIVAS S. A.** y el primero en representación de **MARBELLA GOLDEN WAVE S. A.**, mediante escrito presentado el 28 de agosto de 2014 ante la Dirección



del Registro Inmobiliario, interpusieron recurso de apelación en contra de la indicada resolución. Asimismo, mediante escrito presentado ante este Tribunal el 11 de setiembre de 2014 por la **Licenciada Andrea González Rojas** en representación de **MARBELLA SURF RANCH S. A.** interpuso apelación adhesiva, en razón de lo cual conoce este Tribunal.

SÉTIMO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se observan causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, o a la invalidez de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal y previas las deliberaciones de rigor.

Redacta el Juez Suárez Baltodano, y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. Este Tribunal considera como hechos probados de trascendencia para el dictado de la presente resolución los siguientes:

I.- Que según consta en el asiento 1, visible a folio 21 del tomo 2220 de la Provincia de Guanacaste, la finca **30743** se originó de conformidad con el **plano G-8400-1974** y con un **área de 2217.355.31 metros cuadrados**, y colindando al sur con la faja inalienable de cincuenta metros de ancho propiedad del Estado, en virtud de diligencias de Información Posesoria tramitadas por Desarrollos Brisa del Mar Sociedad Anónima ante el Instituto de Tierras y Colonización, de conformidad con la **Ley 4545** del 20 de marzo de 1970, aprobadas según sentencia dictada a las 16 horas del 6 de enero de 1974, que fuera protocolizada por el Licenciado Oscar Saborío Castro el 16 de mayo de 1974, cuyo testimonio fuera presentado ante el Registro bajo el asiento 14450 tomo 299 del Diario, e inscrito el 20 de mayo de 1974, sin indicar el número de escritura ni el tomo de protocolo correspondiente (ver folios 352, 353).

II.- El plano catastrado **G-8400-1974**, levantado en abril e inscrito en mayo de 1974, fundamentó la inscripción de la finca 30743 e indica que corresponde a la **finca No. 3** propiedad de Juan Mendoza Vásquez con un **área de 2065.688.91 metros cuadrados**. Este plano grafica tres áreas de



terreno, la indicada como lote No. 3, así como el lote **No. 1**, que mide **15.833.20 metros cuadrados** y el lote **No. 2**, que mide **135.833.20 metros cuadrados**, siendo que las porciones No. 1 y No. 2 se encuentran dentro de los 200 metros a partir de la pleamar ordinaria y se indica que ambos son **“para arrendar”**. La **suma de estas tres áreas** es de **2217.355.31 metros cuadrados** (ver folios 31-32 y 432).

III.- El plano G-8400-1974 fue modificado por el plano **G-17723-1974**, levantado en agosto de 1974 e inscrito a nombre de Brisas del Mar S. A., grafica un área de **1368.709.45 metros cuadrados** e incluye las áreas denominadas en el plano anterior como Lote No. 1, Lote No. 2 **“para arrendar”** y su acceso, presenta diferencias con el plano modificado ya que colinda al oeste con la faja inalienable de 50 metros, abarcando los 150 metros de la zona restringida de la zona marítimo terrestre (ver folios 35- y 434).

IV.- Que de la finca **30743** de Guanacaste fueron segregados 132 lotes y su resto fue cerrado de conformidad con lo dispuesto en los artículo 472 y 474 del Código Civil, a solicitud de su titular y por no existir materialmente el terreno, mediante escritura número 62-2 visible a folio 46 vuelto del tomo 2 de protocolo del notario Priscilla González Seravalli, otorgada a las 10:30 horas del 9 de noviembre de 2005, cuyo testimonio fue tramitado con las citas **2009-33622**, siendo que a esa fecha el inmueble publicitaba un área de 843,965.83 metros cuadrados (ver folios 35, 437 a 440 y 555).

V.- Que de la finca **30743** de Guanacaste fueron segregados, dentro de otros, los siguientes **lotes**, los cuales en la actualidad se publicitan según se detalla a continuación:

1.- Finca **58086** graficada en el plano **G-884496-2003**, propiedad de **Ojos de Yaludin, S.A.**, y publicita anotación de Demanda Ordinaria con citas 2010-17813, Notas de Advertencia Administrativa relacionadas con los expedientes administrativos No. 244-2005 y No.1098-2011, (ver folios 556, 557).

2.- Finca **60177** graficada en el plano **G-557140-1984**, propiedad de **Sozajo S. A.**, (fusionada con Inmobiliaria Masol S.A.), y publicita anotación de Demanda Ordinaria con citas 2010-17819 y Notas de Advertencia Administrativa relacionadas con los expedientes administrativos No. 88-2005, No. 244-2005 y No. 1098-2011, e Inmovilización por error interno establecida en el expediente No. 88-2005 (ver folios 558 y 559).



- 3.- Finca **60178** graficada en el plano **G-557137-1984**, propiedad de **Marbella Surf Ranch S.A.**, y publicita anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folio 560).
- 4.- Finca **68992** graficada en el plano **G-557140-1984**, propiedad de **Grupo de Servicios ACAAF S.A.**, y publicita anotación de Demanda Ordinaria con citas 2010-17816 y Notas de Advertencia Administrativa relacionadas con los expedientes administrativos No. 88-2005, No. 244-2005 y No. 1098-2011, e Inmovilización por error interno establecida en el expediente No. 88-2005 (ver folios 562 y 563).
- 5.- Finca **68993** graficada en el plano **G-557139-1984**, propiedad de **Wendy Helen S. A.**, y publicita anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folio 564)
- 6.- Finca **68994** graficada en el plano **G-557138-1984**, propiedad de **Inversiones Positivas S.A.**, y publicita anotación de Notas de Advertencia Administrativa relacionadas con los expedientes administrativos No. 244-2005 y No. 1098-2011, (ver folio 566 y 567).
- 7.- Finca **68996**, derechos **001** y **002**, graficada en el plano **G-557136-1984**, propiedad de **Richard Madorin** y **Anna Nietlispach**, respectivamente, ambos ciudadanos suizos y publicita entre otras, anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folios 568 a 571).
- 8.- Finca **68997** graficada en el plano **G-557135-1984**, propiedad **Coco Brasileño CB S. A.** y publicita anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folio 572).
- 9.- Finca **68998**, derechos **001** y **002**, graficada en el plano **G-557134-1984**, propiedad de **First Costa Rican Title and Trust S. A.** en calidad de fiduciario (antes Global Trust Firm S. A.) y **Los Destinos del Ayer S. A.** respectivamente y publicita anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folios 574 a 577).
- 10.- Finca **68999** graficada en el plano **G-557133-1984**, propiedad **Alba Marbella S. A.** y publicita entre otras anotaciones, anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folios 578 y 579).



11.- Finca **69000** graficada en el plano **G-557132-1984**, propiedad **Alba Marbella S. A.** y publicita entre otras anotaciones, anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folios 580 y 581).

12.- Finca **69001** graficada en el plano **G-557131-1984**, propiedad **Marbella Beach Club S. A.** y publicita anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folio 582).

13.- Finca **144489**, (que es producto de la reunión de las fincas 53754, 53756, 53758, 53760, 53762 y 53764, todas de Guanacaste) graficada en el plano **G-998544-2005**, propiedad de **Inversiones Palomares S. A.**, (hoy **Marbella Golden Wave S. A.**) y publicita entre otras, anotación de Nota de Advertencia Administrativa relacionada con el expediente administrativo No. 1098-2011, (ver folios 584 a 585 y 587 a 590).

VI.- Que el plano **G-8400-1974** presenta inconsistencias relacionadas con la sobreposición de las fincas 19958, 19988 y 19994 y sus planos (**G-4600-1966**, **G-3249-1968** y **G-1860-1964**) que no corresponden a sus antecedentes, sean las fincas 19956 y 19992 y sus planos (G-1985-1964, y G-1862-1964). Asimismo, los planos: G-8400-1974, G-17723-1974, G-4600-1966 y G-3249-1968 abarcan parcialmente los 150 metros de zona restringida de la Zona Marítimo Terrestre, (ver folios 31 a 44 y 45 a 50).

VII.- Que los planos **G-884496-2003**, **G-557140-1984**, **G-557139-1984**, **G-557138-1984**, **G-557137-1984**, **G-557136-1984**, **G-557135-1984**, **G-557134-1984**, **G-557133-1984**, **G-557132-1984**, **G-557131-1984**, **G-998544-2005** y **G-568729-1999** se encuentran situados dentro de la zona de arrendamiento graficada en el plano G-8400-1972, afectando la zona restringida (ver folios 40 a 44).

VIII.- Que el plano **G-568729-1999**, relacionado en el hecho probado anterior representa la finca **114411** de **Guanacaste**, que fue segregada de la finca **69000**, mediante el documento con citas 469-4253, (ver folio 37).

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. Este Tribunal tiene como único hecho con tal carácter y que resulta de relevancia para el dictado de la presente resolución, el siguiente:



I.- No se ha demostrado que el trámite de Información Posesoria que originó la finca 30743 se haya iniciado antes del 14 de octubre de 1971.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. DE LO RESUELTO POR EL REGISTRO INMOBILIARIO Y LOS AGRAVIOS DEL RECORRENTE. Dentro de la investigación de mérito, fueron elaborados por el Ingeniero Erick Bermúdez Ramírez del Subproceso de Conciliación Catastral de ese Registro dos informes técnicos y varios montajes de los asientos catastrales cuestionados, siendo que en el posicionamiento de dichos asientos se utilizó como insumo la base cartográfica la ortofoto del sector, así como la ubicación geográfica aportada por los profesionales, los detalles geográficos, referencias y colindancias, la demarcación de la Zona Marítimo Terrestre mediante los mojones ubicados en la zona y referidos por el Instituto Geográfico Nacional. Producto de ello, concluye la Autoridad Registral que las fincas del Partido de Guanacaste con matrículas **58086, 60177, 60178, 68992, 68993, 68994, 68996, 68997, 68998, 68999, 69000, 69001** y **144489**, se encuentran ubicadas fuera del título original de la finca **30743**, que fuera inscrita de conformidad con el plano **G-8400-1974**, lo cual por sí mismo configura una inconsistencia. Siendo que dichos inmuebles afectan la zona restringida de la zona marítimo terrestre, la cual no se encontraba incluida dentro de la propiedad privada que se constituyó en la finca 30743 mediante información posesoria tramitada ante el entonces Instituto de Tierras y Colonización, toda vez que según el plano indicado el área a titular lo era únicamente la finca número 3, propiedad de Juan Mendoza y no abarcaba las porciones denominadas en dicho plano como finca 1 y finca 2 para arrendar, lo que se evidencia que estas dos porciones no eran parte del título original, siendo que precisamente sobre estas áreas es que se ubican las fincas objeto de estas diligencias administrativas, lo cual constituye otra inconsistencia que afecta la seguridad y congruencia de la información suministrada por los asientos registrales. Afirma la Subdirección del Registro Inmobiliario que esta situación pretendió ser legitimada con la inclusión del plano catastrado G-17723-1974, dentro del cual se incorporaron a la finca 30743 los 150 metros de la zona restringida que originalmente eran para arrendar y no para titular. Siendo que ninguno de dichos hallazgos fue debatido por las partes interesadas.



De este modo, dadas estas inconsistencias y siendo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 6043, que es la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, todas las instituciones que conforman el Estado Costarricense tienen el deber de su protección, y en virtud que dichas inconsistencias no pueden ser corregidas en forma oficiosa por el Registro Inmobiliario, determina que lo procedente es la inmovilización de las fincas y los planos catastrados, con el objetivo de prevenir futuros perjuicios, la cual se mantendrá hasta que la inexactitud que afecta los asientos registrales y catastrales sea subsanada a solicitud de las partes interesadas o en su defecto por orden de la autoridad jurisdiccional competente. Respecto de la finca **68996**, ante la imposibilidad de notificar a sus titulares sobre estas diligencias administrativas, **se encuentra suspendido el trámite** y en vista de ello no se dicta la resolución final correspondiente a dicho inmueble. Asimismo, se ordena continuar el conocimiento de este procedimiento administrativo en relación con la finca **114411**, en virtud de que corresponde a una segregación de la finca 69000 y de encontrarse afecta a las mismas inexactitudes detectadas en este expediente.

Inconformes, los **Licenciados Carlos Solís Rodríguez y Mariela Gómez Solís** en representación de las empresas recurrentes **Alba Marbella, S. A., Inversiones Positivas, S. A. y Marbella Golden Wave, S. A.**, en el escrito de interposición de la apelación manifiestan que el Registro carece de derecho y de legitimación y que su accionar resulta arbitrario e ilegítimo al violentar, entre otras disposiciones, los artículos 456 del Código Civil y 55 del Reglamento del Registro Público. Reiteran los alegatos hechos con anterioridad dentro de este expediente, en el sentido de que las fincas se originaron de la finca **30743**, la cual **contenía la franja de los 150 metros de zona restringida, siendo que así fue autorizada de conformidad con el transitorio III de la Ley 4558**, sea la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre.

Agregan dichos apelantes que dentro de los hechos tenidos por probados se debió indicar la colindancia sur de la finca originaria con la faja inalienable de 50 metros de ancho propiedad del



Estado, así como que los subsiguientes traspasos de las fincas de ella segregadas, se realizaron de buena fe y al amparo de la publicidad del Registro.

Afirman que la primera inscripción se produjo como consecuencia de la tramitación de **Información Posesoria ante el entonces Instituto de Tierras y Colonización** (en adelante ITCO) con fundamento en la **Ley No. 4545** de 20 de marzo de 1970, institución que la aprobó mediante sentencia de marzo de 1974, la cual fue protocolizada por el Licenciado Oscar Saborío Castro, quien en su condición de notario público ostenta fe pública y por ello se presumen ciertas las manifestaciones que consigne en los instrumentos y documentos que autorice, siendo que dicha protocolización fue inscrita por el Registro, por lo cual debió necesariamente considerarla correcta, pues no le anotó ningún defecto formal o de otra naturaleza. Aunado a ello, posteriormente esa finca 30743 fue adjudicada en remate a favor de Hugo Mariani Echeverría por el Juzgado Civil de Santa Cruz, indicándose tanto en el edicto como en el documento inscrito que colinda al sur con los 50 metros propiedad del Estado. Por ello, a esta información deben atenderse todas las personas interesadas en dicho bien, con fundamento en el principio de publicidad registral.

Adicionalmente indican que resolución que impugnan es arbitraria y equivocada, porque según el Registro, el ITCO aprobó esa Información Posesoria utilizando el plano G-8400-1974, que *“...no contenía la usual leyenda de “Para Titular”, sino otra distinta “Para Arrendar” y por ese “gran pecado”, que nadie sabe si se corrigió de alguna manera en el expediente respectivo con anterioridad a que la Junta Directiva del ITCO le impartiera su aprobación final y ordenara la inscripción de la finca [...], o si simplemente dio por bueno el citado plano a fin de cumplir con el requisito en ese sentido...”* (folio 623). Con ello el Registro objeta y le niega validez y legitimidad a la inscripción original de la finca referida **con el propósito de anularla**, siendo que **carece de competencia** para decretar una pretendida nulidad del título supletorio de dominio, lo cual solamente pueden hacerlo los Tribunales de Justicia que integran y dependen del Poder Judicial, y por ello decide consignar la inmovilización de todas las fincas derivadas, lo



cual equivale a poco menos que una expropiación porque las deja fuera del comercio de los hombres.

Afirman los apelantes que la Procuraduría General de la República en la **Opinión Jurídica OJ-078-98** (dictada el 18 de setiembre de 1998) tuvo por buena y suficiente la ubicación de un inmueble con fundamento en la descripción contenida en su asiento registral original, inscrito conforme lo disponía en su momento el Transitorio III de la Ley 4558, en donde se expresaba una de sus colindancias como: “al norte en parte con la franja inalienable de cincuenta metros del Océano Pacífico”, siendo esta situación exactamente igual a la que aquí nos ocupa y por ello debe respetarse ese criterio, en donde se tuvo por buena y legítima la ubicación que consta en los asientos registrales, sin que resulte necesario acudir a otros medios “técnicos”, con lo cual el registrador está **desconociendo la publicidad registral**, obligando con ello a que de previo a realizar cualquier negociación que involucre una finca inscrita, **se realicen todos los “estudios técnicos”**, que resulten del caso, incluyendo efectuar una consulta al departamento catastral, lo cual complicaría aún más el trámite.

Por otra parte, mediante escrito que consta a folios 513 a 522, plantean estos apelantes gestión de **NULIDAD ABSOLUTA** de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, en virtud de la imparcialidad con que fue dictada, ya que en ella se expresa que “...*existe un deber de protección de la zona marítimo terrestre al cual se encuentran obligadas todas las instituciones que conforman el Estado, tal y como dispone el artículo 1 de la Ley número 6043, que es la Ley de la Zona Marítimo Terrestre...*” (folio 514), ya que con estas claras y sinceras manifestaciones se evidencia que esta obligación está por encima de cualquier otra, así como de valores como la justicia, la equidad, la seguridad jurídica, la buena fe y los principios de legalidad, fe pública notarial y publicidad registral, porque lo único que importa es defender el patrimonio del todo poderoso Estado, sea su patrono a quien debe lealtad y obediencia y hasta dependencia económica. Con todo esto queda clara la imposibilidad de resolver en forma imparcial y justa el caso que nos ocupa, ya que la resolución está dictada a favor de la Administración Pública, sin considerar el interés público, siendo que el Registro está



cuestionando, aunque no lo diga textualmente, la validez de los títulos de los inmuebles afectados, cuando solamente las autoridades del Poder Judicial están legalmente autorizadas para cancelar un título debidamente inscrito, mediante una sentencia dictada en un proceso ordinario entablado por la persona o entidad afectada, siendo que “...*Cualquiera sabe lo retardada, dispendiosa y onerosa que resulta la tramitación de un proceso de esa naturaleza y eso remarca la inconsecuencia e improcedencia del camino adoptado en el caso por el Registro y el consiguiente grave perjuicio para todos los propietarios afectados, desde hace años ya, han visto inmovilizadas sus propiedades...*” (folio 517).

Afirma el recurrente que lo procedente era consignar una **medida cautelar por inexactitud extrarregistral**, de mera publicidad noticia, tal como disponen los incisos n) y p) del Reglamento del Registro Inmobiliario, al verificar la diferencia entre el plano utilizado en la información posesoria tramitada ante el ITCO y la realidad material del inmueble originario. En este sentido, afirman que “...*Si el Registrador hubiera simplemente aplicado esta regla, se habría visto obligado a respetar las adquisiciones de inmuebles, que de buena fe y la amparo del Registro hicieron en su oportunidad todos los propietarios que aparecen involucrados en este expediente y entonces, nos habríamos economizado toda esta discusión [...] cumpliéndose entonces también con el otro predicado: **sin perjuicio de la tutela jurisdiccional de la publicidad registral...**” (folio 636).*

Con fundamento en dichos alegatos, solicita sea revocada en forma íntegra la resolución que recurren, así como la nota de advertencia consignada en las fincas.

Por su parte, manifiesta la **Licenciada Andrea González Rojas** en representación de **Marbella Surf Ranch S. A.** que se adhiere a la apelación presentada por las empresas Alba Marbella, S. A., Inversiones Positivas, S. A. y Marbella Golden Wave, S. A., agregando que es concedora y respetuosa del carácter inalienable de los bienes demaniales, específicamente la zona marítimo terrestre. Sin embargo, si bien es cierto la propiedad de su representada, sea la finca **60178** de Guanacaste, colinda por el oeste con: “Calle en medio zona inalienable”, lo cierto es que dicho



inmueble constituye un título absolutamente válido y eficaz en virtud de su inscripción registral, realizada al amparo del Ordenamiento Jurídico, que no presenta ninguna superposición, invasión o confusión con esa franja inalienable, ya que constituye una propiedad privada segregada de la finca **30743** la cual fue titulada mediante Información Posesoria aprobada por el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) incluyendo hasta los 50 metros de la faja inalienable, es decir, su finca fue adquirida bajo la presunción de legalidad de los actos administrativos que emite el Registro Nacional y por ello debe ser protegida de conformidad con lo dispuesto en el numeral 45 de Nuestra Carta Magna y reafirmado en innumerables instrumentos internacionales. En virtud de ello, solicita se levante la advertencia administrativa y la consecuente inmovilización que pesa sobre su finca en razón de ser un título válido y eficaz.

CUARTO. DELIMITACION DEL PROBLEMA. Visto lo anterior y a los efectos de lograr una conveniente delimitación del caso que nos ocupa, queda claro para esta Autoridad de Alzada que este asunto versa sobre terrenos que fueron titulados por su poseedor al amparo de la **Ley No. 4545** de 20 de marzo de 1970, tal como lo evidencia el asiento de inscripción número 1, de la finca 30743, visible a folio 21 del tomo 2220 de Guanacaste.

Por ello, considera este Tribunal que resulta oportuno referirse a la Zona Marítimo Terrestre en general, y en especial de las Informaciones Posesorias Administrativas, generadas a raíz de la promulgación de la **Ley No. 4545**, así como la desafectación temporal de una parte de la zona marítimo terrestre, permitida por la **Ley No. 4558** de 22 de abril de 1970, que es la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre,

I.- SOBRE LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE Y SU TITULACIÓN MEDIANTE EL TRANSITORIO III DE LA LEY No. 4558.

Desde nuestros primeros años de vida independiente, tanto en la Ley No. 162 del 28 de junio de 1828 y el Reglamento General de Hacienda, como en el Código General de 1841, se atribuye a esta zona la característica de demanialidad.



En este sentido, y según lo cita la Procuraduría General de la República en Opinión Jurídica No. 006-J de 14 de enero de 2005, nuestra Sala Constitucional en **Voto No. 447-1991** de las 15:30 horas del 21 de febrero de 1991 afirmó que:

“...El carácter demanial de la zona marítimo terrestre (o ribera marina como se le denominó antiguamente) se reconoce desde tiempo inmemorial, y el Derecho Romano mismo recoge ese status, como "res communes" y "extra commercium". En nuestro medio, con toda claridad desde el siglo pasado se ha reconocido el carácter público de esa franja, como una prolongación de la propiedad del Estado en la zona marina adyacente al territorio nacional, en la que ejerce su soberanía. [...] Así quien pretenda por medios no autorizados ejercer un uso privativo de esa zona tendrá vedada la posibilidad de consumarlo, pues es aceptado también, desde tiempo inmemorial que se trata de bienes imprescriptibles en favor de particulares y que están fuera del comercio. [...]” (El destacado no pertenece al original).

Desde su inicio, la longitud de este bien demanial ha sufrido varias modificaciones, siendo que originalmente se la conocía como la milla marítima y tenía una medida de 1627 metros a partir de la pleamar ordinaria, fijada por la Ley No. 11 de 22 de octubre de 1922. Luego, mediante varias desafectaciones legales se disminuye a doscientos metros en ambos litorales (Leyes Nos. 19 de 12 de noviembre de 1942 y 201 de 26 de enero de 1943). Posteriormente, mediante el artículo 7 de la Ley No. 2825 de 14 de octubre de 1961 (Ley de Tierras y Colonización) se mantiene esa longitud de la zona inalienable y no susceptible de adquirir por denuncia o posesión. No obstante, se permitió a quienes tuvieran un título legítimo, adquirir los terrenos ubicados en el área de la zona, es decir, exceptuando los terrenos comprendido en los 200 metros de ancho a lo largo de las costas de ambos mares y en los 50 metros de ancho a lo largo de ambas márgenes de los ríos navegables. Bajo la vigencia de esta Ley, se utiliza la zona marítimo terrestre mediante contratos de arrendamiento otorgados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización, conceptualizándola como parte de la “Propiedad Agrícola del Estado”.



Es por lo anterior que los contratos celebrados por el entonces Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) comenzaron a abarcar todo tipo de campos; como el turístico, industrial y de recreo, y por ello mediante la Ley de Urbanización Turística de la Zona Marítimo Terrestre, (Ley No. 4558 de 22 de abril de 1970), se transfiere parte de su competencia hacia otros entes, cuya especialidad en la materia les hacían más aptos para regularla, tal es el caso del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y el Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo (INVU), poniendo bajo el dominio de las municipalidades respectivas, las áreas urbanizables o aprovechables turísticamente de la zona marítimo terrestre (artículo 1° de Ley 4558), pero manteniendo como zona inalienable los 50 metros de la zona (artículo 6 de Ley 4558).

Es así como esta ley desafectó del carácter de bien de dominio público todas aquellas áreas que el ICT declaró como zonas turísticas y las que el INVU declaró zonas urbanas (de conformidad con la Ley de Planificación Urbana), permitiendo en su Transitorio III el otorgamiento de título a quienes demostraran haber poseído por más de treinta años, tal como lo afirma la Procuraduría General de la República en el Dictamen **No. 157-95** de 07 de julio de 1995:

“...I.- LA ZONA MARITIMO TERRESTRE BAJO LA VIGENCIA DE LAS LEYES 2825, 4558 Y 5602

[...]

La Ley 4558 vino a exceptuar de la aplicación del artículo 7°, inciso b), de la Ley de Tierras y Colonización todas "aquellas partes de la zona marítimo-terrestre que el Instituto Costarricense de Turismo declare como zonas turísticas y las que el Instituto de Vivienda y Urbanismo declare zonas urbanas, conforme a la Ley de Planificación Urbana" (artículo 2°), sometiéndolas al dominio de la municipalidad del cantón en cuya jurisdicción se hallaren ubicadas (artículo 3°).

Con esta Ley vino prácticamente a desafectarse del dominio público una parte significativa de la zona marítimo terrestre, restando de ella con carácter demanial sólo la franja de cincuenta metros a partir de la pleamar ordinaria (artículo 6°), hoy llamada zona pública.



Los otros ciento cincuenta metros contiguos a ésta se declararon susceptibles de apoderamiento particular a través de dos vías: mediante venta, cuando se hubiere arrendado un terreno por un período superior a los diez años (artículo 8º), y por posesión de más de treinta en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueño, para lo cual podían aprovechar, creando con ello una ficción jurídica, el tiempo transcurrido como arrendatarios (Transitorio III).

[...]

La posibilidad de titulación en zona marítimo terrestre estatuida en el Transitorio III de esta Ley fue eliminada por la No. 4847 de 4 de octubre de 1971, artículo 1º, ante los graves abusos a que había dado lugar en detrimento de esta importante franja demanial. Cabe anotar, pues, que la existencia de títulos legítimos de propiedad en la zona marítimo terrestre proviene de informaciones posesorias presentadas en este período entre una Ley y la otra, y sólo en los ciento cincuenta metros de zona restringida, ya que el Transitorio III era claro en excluir de su aplicación la reserva de cincuenta metros contiguos a la línea de pleamar ordinaria (artículo 6º).

Por su parte, el resto de la Ley No. 4558 empieza a sufrir con el tiempo una serie de críticas, originadas principalmente en la expectativa de llegar a adquirir por particulares, especialmente extranjeros, terrenos en la franja costera una vez cumplidos los diez años de arrendamiento.

[...]

Es así como se promulga la Ley No. 5602 de 4 de noviembre de 1974, que viene a suspender la vigencia de la Ley No. 4558, hasta tanto no se dicte una nueva que regule lo concerniente a disposición de las playas e islas (artículo 1º), normativa que vendría a integrarse en la Ley No. 6043 de 2 de marzo de 1977, hoy vigente.

[...]

De lo enunciado se desprende que, previo a la entrada en vigencia de la Ley No. 6043, sólo existían dos formas válidas de ocupar la zona marítimo terrestre: a través de una inscripción en Registro Público, conforme a lo dicho atrás, o por vía de un contrato de arrendamiento con la Municipalidad respectiva, todo sin perjuicio de lo normado



expresamente en disposiciones especiales (Leyes No. 2906, 4071, 5455, etc.)...”
(Dictamen No. 157-95, agregado el énfasis)

Queda claro entonces que, mediante Ley N° 4847 de 04 de octubre de 1971, se deroga el relacionado Transitorio III de la Ley No. 4558 y por ello algunos poseedores no logran adquirir bienes en la zona de 150 metros, al no lograr titularlas durante su vigencia, tal como lo expresa la Procuraduría General de la República en la Opinión Jurídica citada por el propio apelante, sea la OJ-078-98 de 18 de setiembre de 1998, que en lo que interesa indica:

“...I.- TERRENOS INSCRITOS AL AMPARO DEL TRANSITORIO III DE LA LEY DE URBANIZACION TURISTICA DE LA ZONA MARITIMO TERRESTRE.

[...]

La posibilidad otorgada por el Transitorio citado fue de corta duración, pues debido a los graves abusos cometidos en detrimento de la franja demanial costera, fue derogado por Ley N° 4847 de 4 de octubre de 1971, artículo 1°, publicada en La Gaceta N° 206 del 14 de octubre de ese mismo año.-

[...].

Así las cosas, las diligencias de información posesoria presentadas a los tribunales de justicia a partir del 12 de mayo de 1970 antes del 14 de octubre de 1971, pudieron seguirse tramitando y hasta obtener sentencia aprobatoria si cumplieran con los requisitos exigidos por el Transitorio III de la Ley 4558 y la Ley de Informaciones Posesorias...” (Opinión Jurídica OJ-078-98, agregado el énfasis).

De lo anterior se concluye que al quedar derogado el referido Transitorio III mediante la Ley No. 4847, se podía continuar con ese procedimiento en aquellas Informaciones Posesorias en la Zona Marítimo Terrestre, que hubieran sido presentadas ante los Juzgados respectivos entre el 12 de mayo de 1970 y antes del 14 de octubre de 1971.

II. SOBRE LA OBLIGACIÓN DE PROTEGER LA ZONA MARÍTIMO TERRESTRE.



Con relación a la protección de la zona marítimo terrestre, en el artículo 1° de la actual Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, que es Ley N° 6043 de 02 de marzo de 1977, se dispone que **es obligación de todos los habitantes de nuestro país** y específicamente de todas las instituciones públicas que en razón de sus atribuciones legales tengan que ver con ella, adoptar una actitud vigilante y tomar las medidas pertinentes para la efectiva protección de esta franja de dominio público. Es por ello que, de ninguna manera, esta obligación jurídica escapa al ámbito de competencias asignadas por el ordenamiento jurídico al Registro Inmobiliario y evidentemente tampoco a este Tribunal Registral Administrativo, quienes en el ejercicio de sus funciones deben velar porque no se perjudiquen de ningún modo estos terrenos por intereses privados que pretendan afectarla.

El Catastro Nacional consiste en la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en nuestro territorio y su funcionamiento es de interés público y sirve a los fines jurídicos, económicos, fiscales, administrativos y a todos aquellos que determinen las leyes y sus reglamentos. Aunado a lo anterior, siendo que en la actualidad el Catastro Nacional forma parte del Registro Inmobiliario, resulta de aplicación al caso bajo análisis lo afirmado por la Procuraduría General de la República en el Dictamen **No. 050-96** de 26 de marzo de 1996, referente a la protección del bien demanial bajo análisis:

“...Para nadie es un secreto que por su extraordinaria riqueza esta franja del demanio se ve constantemente amenazada por el deseo de apropiación particular, que se manifiesta a través de diferentes vías, entre ellas, la registral documental y gráfica.

Es requerida, entonces, una precisión rigurosa en los términos con los que se inscriben documentos y planos, y sobre todo, un apego absoluto a la normativa jurídica vigente; celo minucioso que debe ser aún más exigido cuando se trate de actos que puedan lesionar, directa o indirectamente, bienes de dominio público.

Para llevar a cabo esta tarea, el ordenamiento legal costarricense le concede a la Oficina de Catastro una serie de atribuciones específicas que le permiten ejercer una vigilancia óptima de los procesos registrales.

[...]



Asimismo, es potestad de la Oficina de Catastro insertar notas de advertencia en planos cuando detecte que fueron inscritos contra la normativa vigente, por ejemplo, incluyendo de forma injustificada terrenos de la zona marítimo terrestre.

[...]

Ahora bien, es evidente que las atribuciones que la ley asigna a la Oficina de Catastro Nacional no alcanzan para desvirtuar títulos legítimos inscritos que hubieren sido extendidos por autoridad competente y en cuyo trámite se hayan observado todos los requisitos que la normativa jurídica dispusiera al momento.

*En ese orden de ideas, y conforme se indicó al inicio, el Transitorio III de la Ley No. 4558 permitía titular lotes o fincas en la zona marítimo terrestre, salvo la zona de cincuenta metros contigua a la pleamar ordinaria, a todas aquellas personas que demostraran haberlos poseído en forma quieta, pública, pacífica y a título de dueños por más de treinta años, aún cuando hubieren poseído tales inmuebles durante parte de ese tiempo como arrendatarios. Por lo que, **ante propiedades inscritas al amparo de ese Transitorio, cuyas diligencias de información posesoria hayan sido presentadas durante su vigencia, y en las que se hubiere cumplido con los requisitos en él elencados, la Oficina de Catastro no puede tomar ninguna medida contraria a su integridad registral...**” (Dictamen No. 050-96. Agregado el énfasis)*

De esta forma, resulta evidente que al existir títulos otorgados por la autoridad competente para ello y durante la vigencia del tantas veces mencionado Transitorio III, no podía el entonces Catastro Nacional cuestionar en modo alguno la inscripción a favor de un particular del área de 150 metros correspondiente a la zona restringida, siendo que el cumplimiento de estos presupuestos será valorado más adelante para este caso.

III.- SOBRE LAS INFORMACIONES POSESORIAS ADMINISTRATIVAS, LEY 4545 DEL 20 DE MARZO DE 1970 Y SUS REFORMAS.

En dictamen 053-2006 del 14 de febrero de 2006, la Procuraduría General de la República hace un análisis histórico de la Ley de Informaciones Posesorias y sus reformas, indicando:



“...Bajo la Ley No. 139 de 14 de julio de 1941 se promulga la Ley de Informaciones Posesorias, la que, con múltiples reformas posteriores, se mantiene vigente hasta nuestros días. Tal normativa establece un procedimiento ante los tribunales de justicia para la inscripción en Registro Público de terrenos carentes de un título inscribible de dominio y cuyos dueños lo hayan poseído por un período igual o superior a diez años de manera quieta, pública e ininterrumpida, dando así contenido al artículo 479 del Código Civil que dispone que “el propietario que careciere de título escrito de dominio, podrá inscribir su derecho, justificando previamente su posesión por más de diez años [...] Como una excepción al procedimiento que establece la Ley de Informaciones Posesorias, se dicta la Ley No. 3971 de 11 de octubre de 1967 que “autoriza al Instituto de Tierras y Colonización para otorgar por una sola vez a cada persona física, títulos de propiedad, inscribibles en el Registro Público, a los poseedores de parcelas de reservas nacionales que sean enajenables y de fincas rurales no inscritas, cuya extensión no sea superior a cincuenta hectáreas” (artículo 1°).

[...]

Es así como se promulga, dos años después, la Ley No. 4545 de 20 de marzo de 1970, denominada popularmente “Ley de informaciones posesorias administrativas”, constituyéndose en un procedimiento paralelo al de la Ley de Informaciones Posesorias de 1941 en el tanto elimina los límites para acceder a la titulación que establecía la Ley No. 3971 (la que también deroga, artículo 25), quedando a juicio del promovente determinar a qué procedimiento se acoge para titular su finca (artículo 24 de la Ley No. 4545), y por ende, ante qué sede, si la judicial o la administrativa con el Instituto de Tierras y Colonización. [...]”

Cabe advertir que la Ley No. 4545 no tiene ninguna disposición que permita el otorgamiento de título de propiedad en zonas inalienables, toda vez que en su artículo primero establece que puede solicitarlo el poseedor que ostente la **calidad de dueño**, demostrando su **posesión de buena fe**, que haya sido ejercida en forma continua y pacífica por más de diez años. Aunado a lo anterior, también los ocupantes de baldíos nacionales no reservados **ni declarados inalienables**



y que no cuenten con la posesión decenal, pueden regularizar su situación sometiéndose a las disposiciones consignadas en el Capítulo VI de la Ley de Tierras y Colonización, aun cuando el inmueble no esté inscrito (artículo 5).

QUINTO. ANALISIS DEL CASO CONCRETO. De la información contenida en el asiento original de la finca **30743** de Guanacaste, visible a folio 21 del tomo 2220, se evidencia que fue titulada por la empresa Brisas del Mar, S. A. en aplicación de la Ley No. 4545, mediante diligencias de Información Posesoria aprobadas por el ITCO en sentencia dictada el 6 de enero de 1974, de conformidad con el plano G-8400-1974.

Dicho plano grafica tres porciones de terreno, una de ellas con un área de 2065.688.91 metros cuadrados y propiedad del poseionario original Juan Mendoza Vásquez y en las otras dos, que se ubican dentro de los 200 metros a partir de la pleamar ordinaria y colindando con los 50 metros de la zona restringida, se indica que son terrenos para arrendar:

Porción de terreno	Área (m2)
Lote No 1 para arrendamiento	15.833.20
Lote No 2 para arrendamiento	135.833.20
Lote No 3 Propiedad de Juan Mendoza Vasquez	2065.688.91
Área total	2217.355.31

Sin embargo, en la protocolización realizada por el Licenciado Oscar Saborío Castro el 16 de mayo de 1974, se indicó que el área a titular lo era de **2217.355.31** metros cuadrados.

Posteriormente el plano original es modificado por el plano **G-17723-1974** levantado en agosto de 1974, reflejando un área inferior a la original (1368.709.45 metros cuadrados) pero incluyendo las áreas denominadas en el plano anterior como Lote No. 1, Lote No. 2 que eran “*para arrendar*” y, dentro de otras diferencias con el plano modificado, se indica que colinda al oeste con la faja inalienable de 50 metros, es decir abarcando los 150 metros de la zona



restringida de la zona marítimo terrestre, que en el plano G-8400-1974 eran precisamente los Lotes Nos. 1 y 2.

El principal argumento esbozado por las representaciones de las empresas apelantes consiste en afirmar que la titulación de la finca 30743 se hizo de conformidad con lo dispuesto en el **Transitorio III de la Ley número 4558 del 22 de abril de 1970** y que no existen en el expediente elementos que permitan refutar que en ese procedimiento de titulación se hayan cumplido todos los requisitos establecidos en la ley, afirmando que al momento de titular la finca, en su título sí incluían los 150 metros de la zona restringida y por ello es un título válido y eficaz, en razón de lo cual todas las fincas que de ella fueron segregadas se encuentran a derecho porque su título originario incluía esa zona restringida.

Sin embargo, de conformidad con lo expuesto en el Considerando anterior, es posible concluir que **la posibilidad de obtener título sobre esta zona mediante ese Transitorio quedó eliminada desde el 14 octubre de 1971** y en razón de ello no es posible que en la sentencia dictada por el ITCO en enero de 1974 se haya otorgado un título al amparo de dicha norma y en esas condiciones. Igualmente no se ha demostrado que la Información Posesoria respectiva se haya iniciado antes del 14 de octubre de 1971 y, más bien, en el plano catastrado empleado para ese fin se indica en forma expresa que las áreas de la zona marítimo-terrestre son “para arrendar”, lo que da un indicio de que en el trámite esas áreas son consideradas demaniales y no parte del título.

Por lo anterior, avala este órgano de Alzada las afirmaciones hechas por el Registro Inmobiliario, en el sentido de que el punto central de estas diligencias no es el cuestionamiento de la validez y legitimidad o el origen de las fincas, sino que el título original de la finca 30743 contenido en el plano G-8400-1974 no comprendía la zona restringida, es decir, no afectaba las áreas demaniales como sí sucedió con el plano G-17723-1974, que es precisamente donde se ubican las fincas segregadas. Adicionalmente, llama poderosamente la atención de este Tribunal que este inmueble fue cerrado en el año 2005 a solicitud de su titular, en virtud de que no existía en la



materialidad del terreno, a pesar que su asiento registral publicitaba aún un área de 843,965.83 metros cuadrados.

De este modo, no pueden ser admitidas las manifestaciones de la **Licenciada Andrea González Rojas** en representación de **Marbella Surf Ranch S. A.** al afirmar que la finca **60178** de Guanacaste, a pesar de indicar en su asiento registral que colinda al oeste con la zona inalienable, no puede considerarse que se sobrepone o que invade la zona marítimo terrestre porque dicha inscripción constituye un título absolutamente válido y eficaz, realizado al amparo del Ordenamiento Jurídico y de la Publicidad Registral porque la finca originaria, de la cual fue segregada, se tituló mediante Información Posesoria aprobada por el Instituto de Tierras y Colonización (ITCO) incluyendo hasta los 50 metros de la faja inalienable, y por ello se rechazan dichos alegatos. Del expediente se determinaron inconsistencias graves que hacen necesario su saneamiento en vía jurisdiccional y la imposición de medidas cautelares para advertir a terceros de buena fe.

En este mismo orden de ideas, recuérdese que el plano catastrado es la representación y descripción gráfica, numérica, literal y estadística de todas las tierras comprendidas en nuestro territorio y en razón de ello resulta el único medio técnico idóneo capaz de determinar su ubicación, no así los linderos que consten en su asiento registral, los cuales, como sucede en este caso fueron consignados sin respetar la información contenida en el plano original (**G-8400-1974**), el cual presenta inconsistencias relacionadas con sus antecedentes y de cuya revisión se evidencia que la colindancia correcta por el oeste es con el Lote No. 2 para arrendamiento y no con la faja inalienable de cincuenta metros de ancho, siendo que esta inexactitud obedece a un error notarial cometido al momento de protocolizar la sentencia.

Aunado a lo anterior, la situación se agrava con la inscripción del plano **G-17223-1974**, que incluyó áreas demaniales, sea los 150 metros de zona restringida, en forma inconsistente con el plano originario G-8400-1974, siendo que esta inexactitud afectó a su vez algunos de los planos segregados posteriormente, dentro de ellos los planos: **G-884496-2003**, **G-557140-1984**, **G-**



557139-1984, G-557138-1984, G-557137-1984, G-557136-1984, G-557135-1984, G-557134-1984, G-557133-1984, G-557132-1984, G-557131-1984, G-998544-2005 y G-568729-1999 que se encuentran situados dentro de la **zona de arrendamiento** graficada en el plano G-8400-1972, afectando la zona restringida

Lo anterior ha quedado debidamente demostrado en virtud de los informes técnicos que fueron elaborados por el Área de Conciliación Catastral del Registro Inmobiliario, en cuya elaboración se contó con comprobación de campo y se hicieron las consultas al Instituto Geográfico Nacional sobre la demarcación de la zona marítimo terrestre mediante mojones, lo cual no ha sido desvirtuado por ninguna de las partes involucradas.

Así las cosas, no es factible afirmar que las colindancias indicadas en los asientos registrales de las fincas objeto de estas diligencias, o en la Sentencia dictada por el Juzgado Civil de Santa Cruz en donde se adjudicó la finca 30743 a favor de Hugo Mariani Echeverría, constituyan por sí mismas una prueba de que esos inmuebles incluyen desde su origen esa porción de la zona marítimo terrestre como afirman los apelantes.

Resulta claro que no es el interés, y tampoco cuentan con la potestad para ello, ni del Registro Inmobiliario, ni de este Tribunal, de ordenar la nulidad de las fincas, toda vez que, tal como afirman los **Licenciados Solís Rodríguez y Gómez Solís**, ambas instituciones carecen de competencia para ello, ya que de conformidad con el Principio Constitucional de División de Poderes, ésta es una potestad que solamente tienen los Tribunales de Justicia. No obstante, deben recordar los estimables profesionales que, ante la posibilidad de algún error o inconsistencia que pueda detectarse en la publicidad registral, nuestro ordenamiento contempla la posibilidad de **consignar medidas cautelares administrativas**, tales como el Aviso Catastral, la Nota de Prevención inexactitud extrarregistral, la Nota de Advertencia Administrativa y la Inmovilización, de acuerdo con los presupuestos específicos de cada caso.



En este caso en concreto, considera este Tribunal que no resulta aplicable la consignación de una medida cautelar por inexactitud extrarregistral, de mera publicidad noticia, en aplicación de lo dispuesto en los incisos n) y p) del Reglamento del Registro Inmobiliario, como proponen los apelantes, por cuanto éste es aplicable únicamente cuando la inconsistencia se genera fuera de la esfera registral y en aquellos casos en donde no es posible detectarla o valorarla en el proceso de calificación de los documentos por parte del Registrador, lo cual no sucedió en este caso, toda vez que el plano G-12773-74 no coincide con asiento catastral originario y no se trata solamente de una diferencia entre el plano utilizado en la información posesoria tramitada ante el ITCO y la realidad material del inmueble originario, como aseguran los recurrentes, ya que en él se incluyeron áreas no incluidas en el título original reflejado en el plano G-8400-74, en el que se indicaba como área a titular solamente el Lote No 3 Propiedad de Juan Mendoza Vasquez que medía 2065.688.91 metros cuadrados. Aunado a ello, desde el 09 de setiembre de 2011 fueron consignadas notas de advertencia sobre las fincas y los planos objeto de estudio, medida cautelar que no las sustrae del tráfico inmobiliario y por ello era posible la inscripción de nuevos títulos, lo cual no fue promovido por los adquirentes de los documentos pendientes de inscripción en varias de las fincas, siendo que a esta altura del procedimiento es procedente la inmovilización, a efecto de impedir que terceros de buena fe puedan ser afectados.

Por último, observa este Tribunal que las irrespetuosas manifestaciones formuladas por los **Licenciados Carlos Solís Rodríguez y Mariela Gómez Solís** en la “gestión de nulidad absoluta” presentada ante este Tribunal el 26 de noviembre de 2014, (visible a folios 513 y siguientes), carecen de fundamento, toda vez que efectivamente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° de la Ley N° 6043 de 02 de marzo de 1977, la defensa de la zona marítimo terrestre es obligación no solo de las instituciones públicas, sino de **todos los habitantes de nuestro país**, y por ello las autoridades administrativas que en razón de sus atribuciones legales tengan que ver con ella, **tienen la obligación de defenderla como bien demanial que es**, adoptando una actitud vigilante y tomando las medidas pertinentes para su efectiva protección respecto de los intereses de los particulares, sin que por ello se evidencie una actuación imparcial.



Es evidente que los representantes de las empresas recurrentes **Alba Marbella, S. A., Inversiones Positivas, S. A. y Marbella Golden Wave, S. A.**, confunden el **interés público** con los **intereses del público**, es decir con los intereses privados de los administrados. Lleva razón la parte apelante al indicar, y así debe ser, que esta obligación de defender los bienes de dominio público está por encima de cualquier otra, siendo que, considera este Tribunal, ello en ningún momento riñe con valores superiores como la justicia, la equidad, la seguridad jurídica, la buena fe y los principios de legalidad, fe pública notarial y publicidad registral, que sí resultan vulnerados con las inscripciones objeto de estas diligencias. No puede entonces afirmarse que la resolución apelada fue dictada a favor de la Administración Pública y sin considerar el interés público, como afirman los recurrentes, ya que ante los hechos probados queda claro que como garante de la Seguridad Jurídica que emana de esa Publicidad Registral, y **ante la imposibilidad de declarar el derecho de propiedad en favor de particulares en bienes de demaniales**, lo único procedente es la inmovilización de los asientos registrales y catastrales afectados por la inconsistencia que ha sido detectada, hasta que las partes involucradas, o en su defecto la autoridad jurisdiccional competente para ello, procedan a corregirla y soliciten u ordenen su levantamiento. Adicionalmente, recuerden los profesionales indicados que ya en el año 1974 incluso el Instituto de Tierras y Colonización carecía de facultades para adjudicar títulos de propiedad a favor de particulares, en bienes demaniales ubicados en la zona marítimo terrestre.

Por todas las anteriores consideraciones, este Tribunal declara sin lugar el recurso de apelación presentado por los **Licenciados Carlos Solís Rodríguez y Mariela Gómez Solís**, en representación de **ALBA MARBELLA, S. A., INVERSIONES POSITIVAS S. A. y MARBELLA GOLDEN WAVE S. A.**, así como apelación adhesiva de **MARBELLA SURF RANCH S. A.** representada por **la Licenciada Andrea González Rojas**, contra la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con quince minutos del cinco de agosto de dos mil catorce, la cual en todos sus extremos se confirma.



SEXTO. DEL AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Orgánico y Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las anteriores consideraciones se declara sin lugar el recurso de apelación presentado por los **Licenciados Carlos Solís Rodríguez y Mariela Gómez Solís**, en representación de **ALBA MARBELLA, S. A., INVERSIONES POSITIVAS S. A. y MARBELLA GOLDEN WAVE S. A.**, y la apelación adhesiva de **MARBELLA SURF RANCH S. A.** representada por la **Licenciada Andrea González Rojas**, en contra de la resolución dictada por la Subdirección del Registro Inmobiliario, División Registral, a las catorce horas con quince minutos del cinco de agosto de dos mil catorce, la cual se confirma y en consecuencia se proceda a **INMOVILIZAR** las fincas del Partido de Guanacaste con matrículas: CINCUENTA Y OCHO MIL OCHENTA Y SEIS (**58086**), SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y SIETE (**60177**), SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y OCHO (**60178**), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS (**68992**), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (**68993**), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO (**68994**), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE (**68997**), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO (**68998**), SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE (**68999**), SESENTA Y NUEVE MIL (**69000**), SESENTA Y NUEVE MIL UNO (**69001**) y CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE (**144489**), así como los planos catastrados números: G-NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO-DOS MIL CINCO (**G-998544-2005**), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (**G-557140-1984**), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL



CIENTO TREINTA Y NUEVE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557139-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557138-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557137-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CINCO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557135-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557134-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557133-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y DOS-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557132-1984), G-QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y UNO-MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO (G-557131-1984) y G-OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS-DOS MIL TRES(G-884496-2003), la cual se mantendrá hasta tanto una autoridad judicial haya conocido de la subsanación de la inexactitud que dio origen a estas diligencias y ordene su levantamiento, o bien las partes involucradas mediante el otorgamiento de escritura pública la subsanen y lo soliciten. Asimismo, respecto de la finca **114411** de Guanacaste se autoriza la **apertura de un nuevo expediente administrativo** y en la finca **68996** (derechos **001** y **002**), se mantenga la **suspensión temporal** de este procedimiento hasta que sus titulares puedan apersonarse personalmente o por medio de apoderado. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejará en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen. **NOTIFÍQUESE.**—

Norma Ureña Boza

Pedro Daniel Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora